



HARMELEN

# Uitweg 27

VRAAGPRIJS

**€ 495.000,- k.k.**

# Hallo!

**Even snel voorstellen voordat je door onze brochure bladert. Wij zijn Sijmons-Dolata, aangenaam!**

Makelaardij, hypotheek en verzekeringen, de drie-eenheid waarvoor je bij ons terecht kan. Kortom we kunnen het hele traject voor je verzorgen.

Natuurlijk kun je ook kiezen voor één van de drie. Van a tot z nemen we je bij de hand. Op die manier kunnen we je adviseren en begeleiden tijdens het hele traject. Dit doen we met al onze ervaring, kennis en liefde voor het vak. We ontnemen zoveel mogelijk de stress en zorgen dat het allemaal goed geregeld wordt.

En zo kan jij onbezorgd je thuis creëren.

En dat is ...

**thuiskomen op z'n **sijmons****

**Heb je interesse of vragen?**

Gewoon even bellen met 0348 44 2004

HARMELEN

## Uitweg 27

Aan een nieuw aangelegde fietsstraat in het gezellige centrum is deze hoekwoning gelegen. De woning is gebouwd in 1950 en is sinds 2015 vrijwel volledig gemoderniseerd. Zo is de begane grond deels vernieuwd en voorzien van een geïsoleerde renovatievloer, is de volledige elektra inclusief meterkast vervangen en zijn zowel de badkamer als de keuken vernieuwd. De moderne keuken dateert uit 2015/2016. De woning wordt verwarmd middels een c.v.-combiketel en daarnaast zijn in 2023 twee airco's geplaatst; één in de keuken en één op de eerste verdieping op de overloop. In combinatie met de zonnepanelen zorgt dit voor een gunstig energielabel A. Op de eerste verdieping bevinden zich 3 slaapkamers. Eén van de kamers is ingericht als gezellige kinderkamer met een speelse hoogslaper en leuke speelhoek. De achtertuin ligt op het zuiden en biedt volop ruimte om van het buitenleven te genieten. Achter in de tuin bevindt zich een ruime berging met daarnaast een tuinkamer, een ruimte, ideaal voor hobby's, opslag of thuiswerken. Hier woon je op een bijzondere plek: rustig en groen, met uitzicht op de Oude Rijn en tegelijkertijd op loopafstand van winkels, scholen en andere dagelijkse voorzieningen. De woning heeft een inhoud van 296 m<sup>3</sup>, gebruiksoppervlakte wonen 82 m<sup>2</sup> en is gelegen op een perceel van 250 m<sup>2</sup>

OPPERVLAKTE

82 m<sup>2</sup>

ENERGIELABEL

A-label

PERCELOPPERVLAKTE

250 m<sup>2</sup>

**Heeft u interesse of vragen?**

Bel jouw makelaar op 0348 44 2004

# Indeling

## Begane grond

Via de entree kom je in de hal met garderobe, vernieuwde meterkast en een modern toilet. Het vrijhangende toilet is geheel tot aan het plafond betegeld.

De woonkamer is sfeervol ingedeeld met aan de voorzijde een knusse zithoek waar je prettig uitkijkt richting de Oude Rijn. Aan de achterzijde bevinden zich de eethoek en de open keuken. Dankzij de grote raampartijen en de vernieuwde tuindeuren is er veel lichtinval en een prettig contact met de achtertuin.

De keuken is uitgevoerd in een L-opstelling en voorzien van diverse inbouwapparatuur, waaronder een 5-pits gaskookplaat, rvs afzuigkap, vaatwasmachine, koelkast, vriezer en oven. Daarnaast is er alvast een elektravoorbereiding aanwezig voor de overstap naar elektrisch koken.

De gehele begane grond is afgewerkt met een pvc-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond. Ook het kozijn aan de voorzijde en de deuren naar de tuin zijn vernieuwd.

## Parkeren op eigen terrein

Aan de voorzijde van de woning is er parkeergelegenheid op eigen terrein. Daarbij is er al rekening gehouden met elektrisch rijden; de kabel voor een laadvoorziening is al in de tuin aangelegd.









# Indeling

## Eerste verdieping

Op deze verdieping bevinden zich drie slaapkamers, een inpandige berging en een complete badkamer.

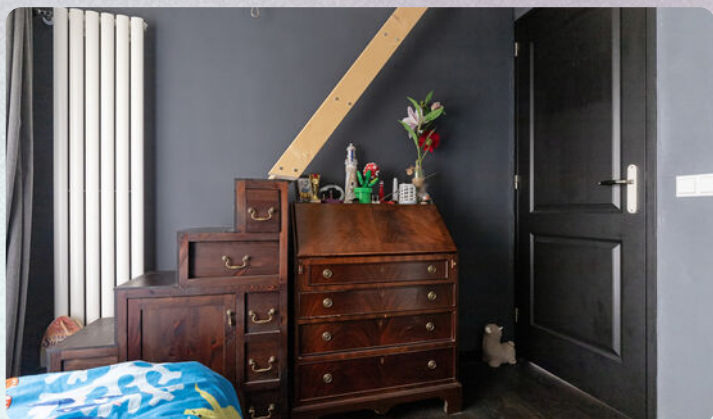
De slaapkamers zijn allemaal afgewerkt met een pvc-vloer, gestuukte wanden en een gestuukt plafond.

De hoofdslaapkamer ligt aan de achterzijde en valt op door de fijne hoogte; de verdiepingsvloer van de voormalige vliering is hier verwijderd, waardoor de geïsoleerde kap zichtbaar is en de ruimte een extra ruimtelijk gevoel krijgt.

Aan de achterzijde bevindt zich de zogenaamde 'junglekamer'. Deze kamer is voorzien van een hoogslaper. Via de hoogslaper in deze kamer kom je uit boven de hal, waar een gezellige kleine speel-, zit- en chillplek is gemaakt. Ook de kinderkamer aan de voorzijde is op een speelse manier ingericht en beschikt over een vaste trap naar dezelfde soort ruimte boven de hal. Deze slimme indeling maakt de verdieping verrassend en geeft de kamers een extra speels karakter.

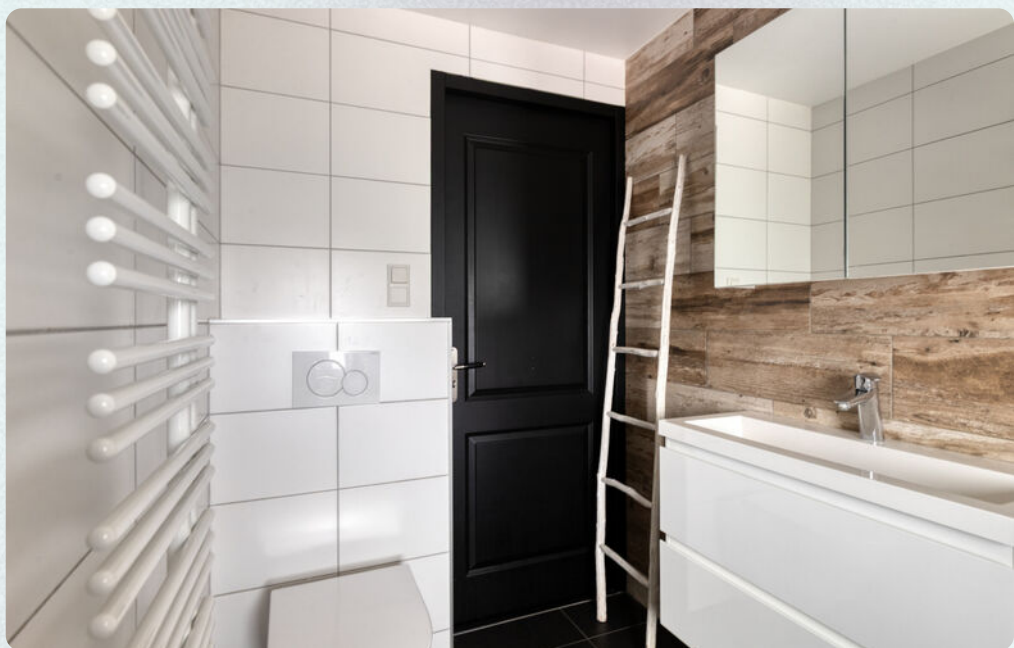
De badkamer bevindt zich aan de voorzijde en is compleet uitgevoerd met een ligbad, douche, vrijhangend toilet en is tot aan het plafond betegeld.



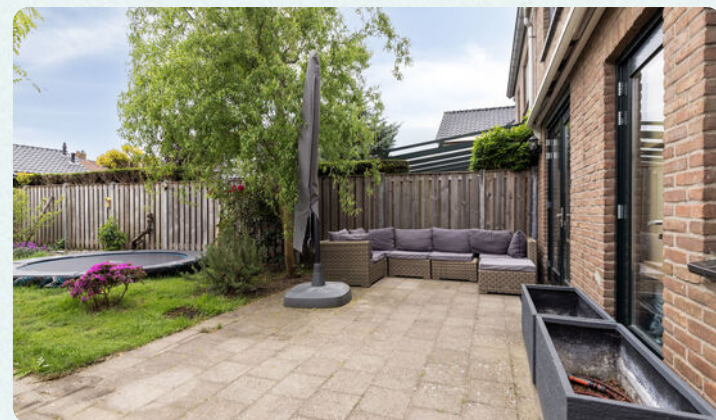


# "Jungle-kamer" met hoogslaper en speelvliding











FOTOS

# Uitzicht voorzijde



UITWEG 27 • HARMELLEN

FOTOS

## Nabijgelegen speeltuin



## KENMERKEN

# Uitweg 27

## Wat je als koper moet weten

- Alle maten zijn plus-minus-maten. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.
- Mocht je interesse hebben om dit pand te bezichtigen, dan kan je voor het maken van een afspraak contact opnemen met Sijmons · Dolata, telefoon 0348 · 44 2004.
- Alle verstrekte informatie moet worden beschouwd als een uitnodiging tot het doen van een aanbod of om in onderhandeling te treden.
- Op onze website [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) kan je naast foto's ook een filmpje bekijken, waarin je een rondleiding krijgt door dit pand.
- Via aanmelding op [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl) blijf je automatisch op de hoogte van ons actuele woning-aanbod.

## Heb je belangstelling voor deze woning?

- Zo ja, dan kan je een bod uitbrengen op de woning, vergezeld van al jouw voorwaarden.
- Zo nee, dan stellen wij het op prijs als je ons laat weten dat je geen interesse hebt, zodat wij de verkoper(s) hierover kunnen inlichten.

## Kenmerken van deze woning

<b>SOORT</b>	eengezinswoning
<b>TYPE</b>	hoekwoning
<b>AANTAL KAMERS</b>	4
<b>AANTAL</b>	3
<b>SLAAPKAMERS</b>	
<b>BOUWJAAR</b>	1950
<b>INHOUD</b>	296 m <sup>3</sup>
<b>PERCEEL</b>	250 m <sup>2</sup>
<b>WOONOPPERVLAKTE</b>	82 m <sup>2</sup>
<b>OPP. WOONKAMER INCL. KEUKEN</b>	33 m <sup>2</sup>
<b>LIGGING</b>	in centrum, vrij uitzicht
<b>ONDERHOUD BUITEN</b>	goed
<b>ONDERHOUD BINNEN</b>	goed

<b>ISOLATIE</b>	dakisolatie, muurisolatie, vloerisolatie
<b>ENERGIELABEL</b>	A
<b>VERWARMING</b>	c.v.-ketel
<b>TYPE</b>	
<b>BOUWJAAR</b>	2016
<b>GAS/OLIE</b>	gas
<b>TUIN</b>	achtertuin, voortuin, zijtuin
<b>LIGGING</b>	zuid
<b>SCHUUR/BERGING</b>	vrijstaand hout
<b>AANVAARDING</b>	in overleg
<b>VRAAGPRIJS</b>	€ 495.000,- k.k.

KADASTER

# Kadastrale gegevens

GEMEENTE  
Harmelen

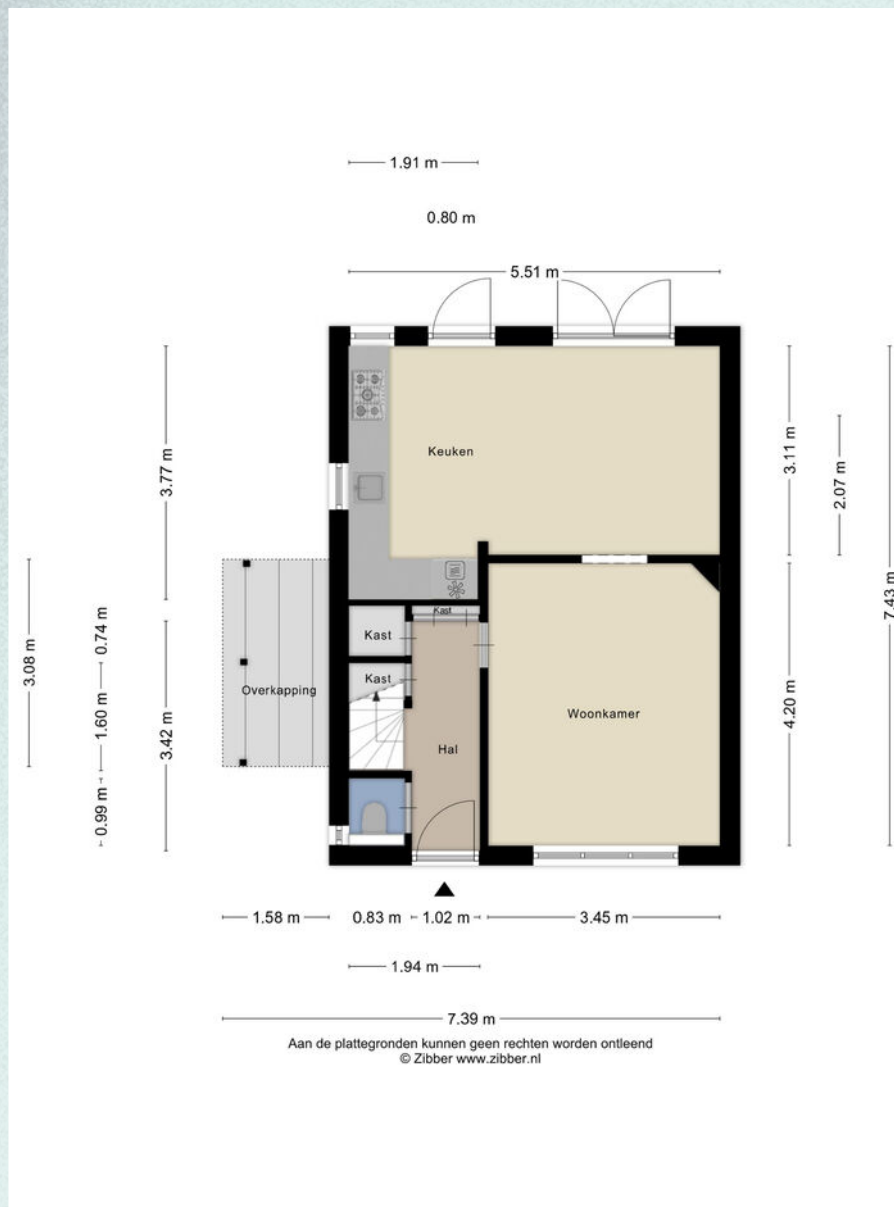
SECTIE PERCEEL  
B, 2790, 4448, 2789

OPPERVLAKTE PERCEEL  
samen 250 m<sup>2</sup>

SOORT  
Volle eigendom



# Begane grond

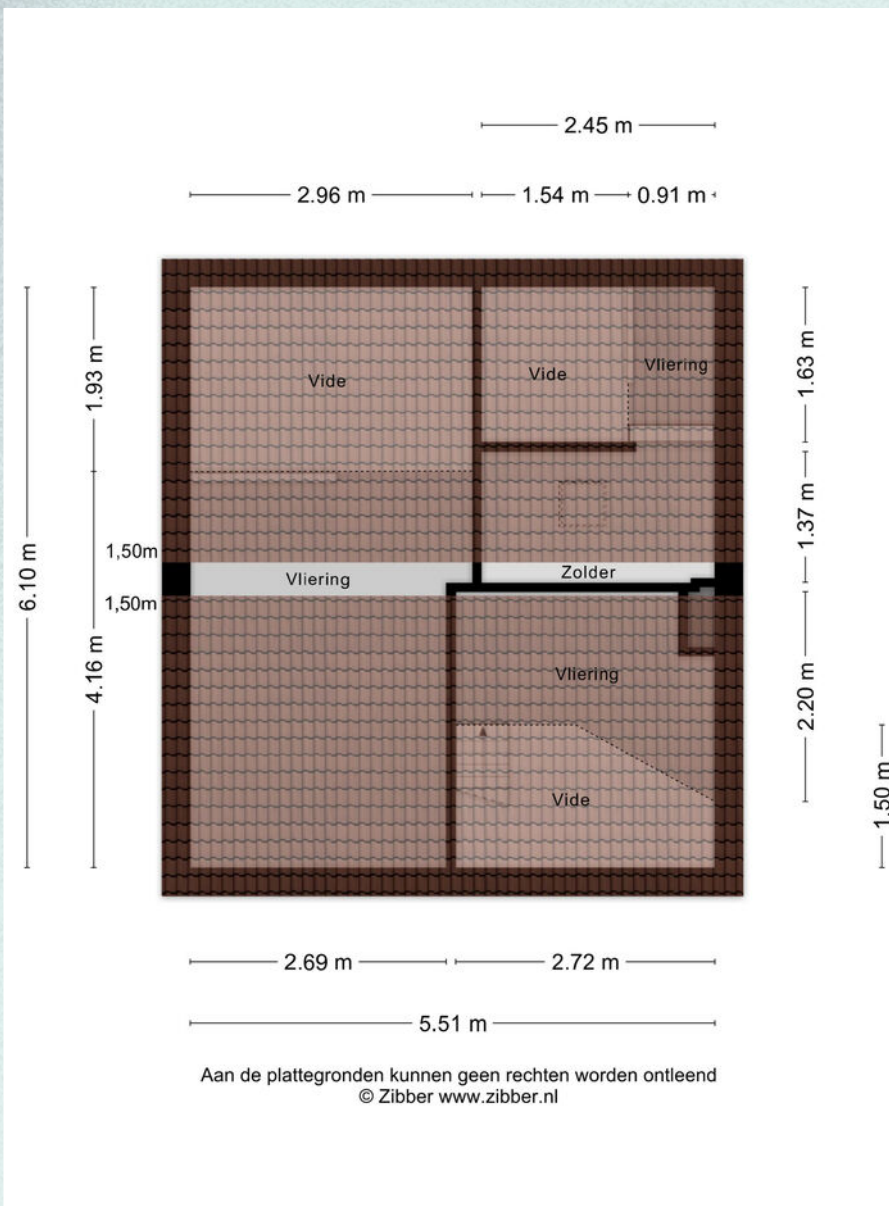


PLATTEGROND

# Eerste verdieping

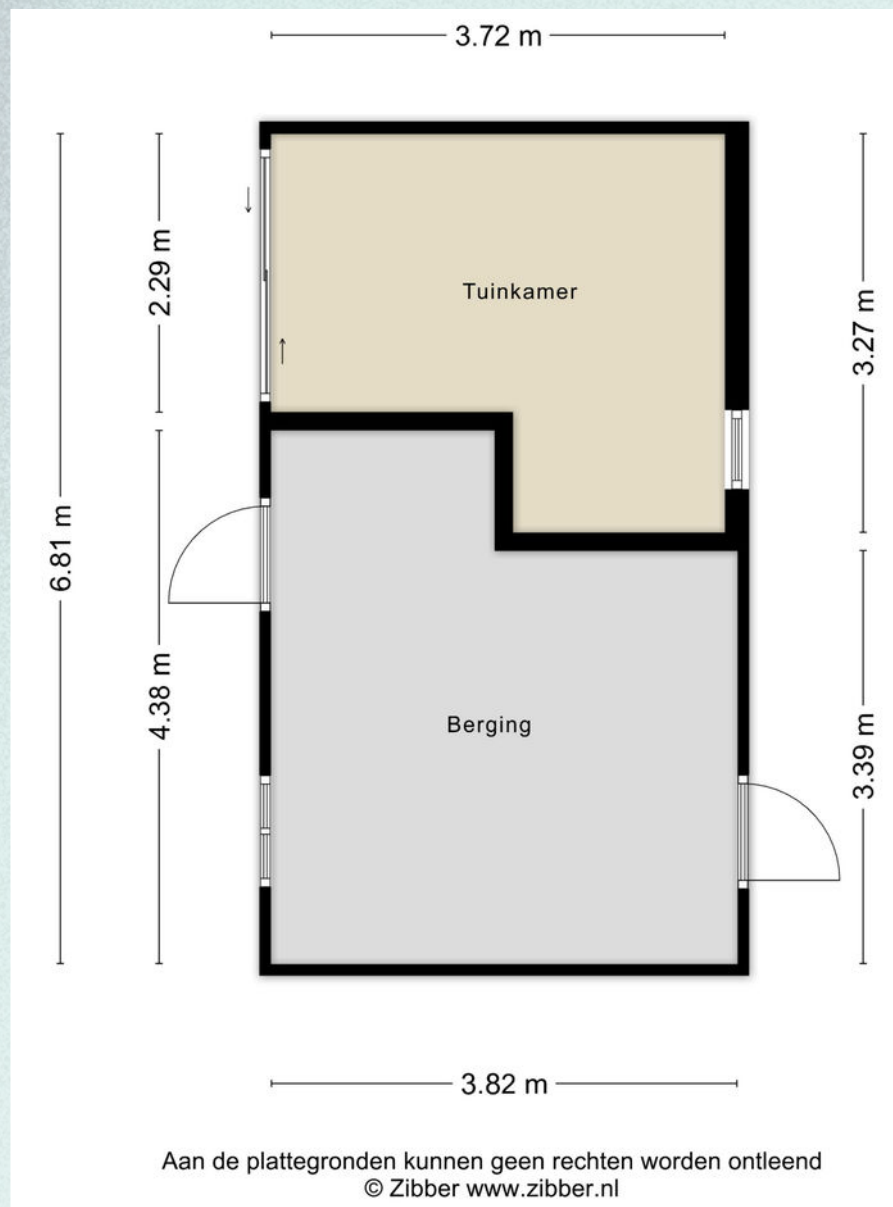


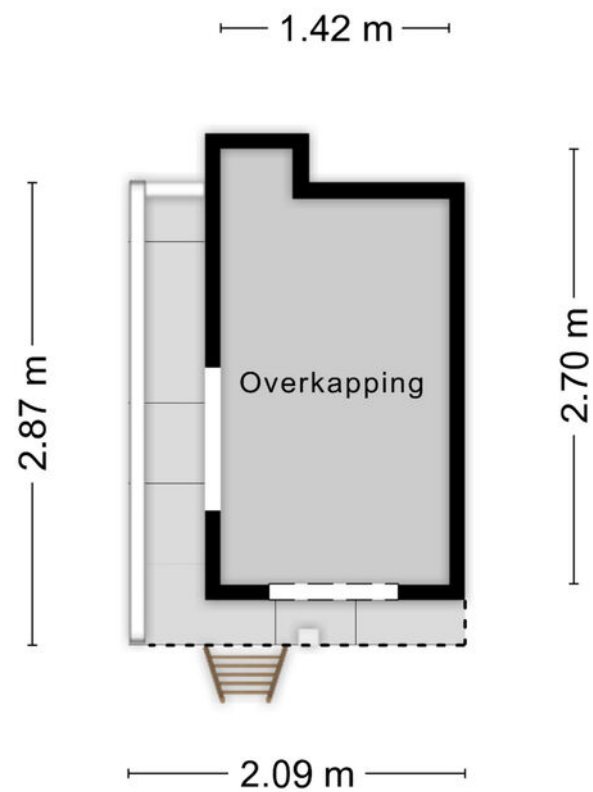
# Vliering



PLATTEGROND

## Berging & tuinkamer





Aan de plattegronden kunnen geen rechten worden ontleend  
© Zibber [www.zibber.nl](http://www.zibber.nl)

# Lijst van zaken

BESCHRIJVING	BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME		BLIJFT ACHTER	GAAT MEE	TER OVERNAME
<b>Woning - Interieur</b>				- toiletborstel(houder)			X
Designradiator(en)	X						
Verlichting, te weten				Badkamer met de volgende toebehoren			
- inbouwspots/dimmers			X	- ligbad	X		
- opbouwspots/armaturen/lampen/dimmers			X	- douche (cabine/scherm)	X		
- losse (hang)lampen		X		- wastafel			X
				- wastafelmeubel			X
(Losse)kasten, legplanken, te weten				- toilet	X		
- inbouw kasten	X			- toiletrolhouder			X
- Meterkast planken en washok planken	X			- toiletborstel(houder)			X
Raamdecoratie/zonwering binnen, te weten				<b>Woning - Exterieur/installaties/veiligheid/energiebesparing</b>			
- gordijnrails			X	Alarminstallatie	X		
- gordijnen			X	Airconditioning			X
- overgordijnen			X	Zonwering buiten	X		
- vitrages			X	Zonnepanelen			X
- rolgordijnen			X	voorbereiding oplaadpunt alrm-data rookmelders	X		
- (losse) horren/rolhorren	X			Warmwatervoorziening, te weten			
				- CV-installatie	X		
Vloerdecoratie, te weten							
- laminaat	X			<b>Tuin - Inrichting</b>			
- PVC vloer			X	Tuinaanleg/bestrating	X		
				Beplanting	X		
<b>Woning - Keuken</b>				Blauwe spar in overleg niet weggooien	X		
Keukenblok (met bovenkasten)			X				
Keuken (inbouw)apparatuur, te weten				<b>Tuin - Verlichting/installaties</b>			
- (gas)fornuis			X	Buitenverlichting	X		
- afzuigkap	X			Tijd- of schemerschakelaar/bewegingsmelder	X		
- combi-oven/combimagnetron	X						
- koelkast			X	<b>Tuin - Bebouwing</b>			
- vriezer			X	Tuinhuis/buitenberging	X		
- vaatwasser			X	Kasten/werkbank in tuinhuis/berging	X		
				Boomhut			X
<b>Woning - Sanitair/sauna</b>				Losse kasten tuinhuis		X	
Toilet met de volgende toebehoren							
- toilet	X						
- toiletrolhouder			X				



# Hypotheeken

## Weet je al hoeveel je kunt lenen?

Heb je geen idee? Geen zorgen!

Onze hypotheekadviseur staat voor je klaar om dat voor je uit te zoeken. Het kost je helemaal niks en je zit nergens aan vast. Hoe fijn is dat?

En als je al een idee hebt, dan kun je nog steeds bij ons terecht voor een gratis 'second opinion'. We hebben connecties met veel verschillende hypotheekverstrekkers en kunnen een onafhankelijke vergelijking voor je maken.

Wil je meer informatie over hoe je een hypotheek afsluit? Vraag dan onze brochure aan: 'in 7 stappen een hypotheek regelen'.

Benieuwd naar meer of wil je liever ook iemand even persoonlijk spreken? Laat het ons weten!



DIENSTEN

## Aankoop- begeleiding

Op zoek naar een huis?

Wij staan klaar om je gedurende het hele aankoopproces te begeleiden! Van oriënteren en selecteren tot het kopen van je nieuwe huis en overdracht bij de notaris..

Daarnaast houden we je ook op de hoogte van nieuwe panden die op de markt komen.

Wil je meer weten over hoe het kopen van een huis werkt? Vraag dan onze brochure aan: 'een huis kopen in 7 stappen'.



# Verzekeringen

**Wist je dat het verplicht is om je nieuwe woning te verzekeren en heb je die (nog) niet?  
Geen zorgen...**

Wij van Sijmons · Dolata kunnen dat voor je regelen. We brengen al je verzekeringen onder één dak, één contactpersoon en bieden een goede dekking voor een scherpe prijs.

Als je al wel verzekerd bent, is het slim om je pakket eens te laten bekijken. Nieuwe regelgeving of veranderingen in je leven, zoals het kopen van een huis, kunnen invloed hebben op je huidige verzekeringen.

Misschien ben je over- of onderverzekerd, of betaal je te veel premie. Onze verzekeringsadviseur houdt de markt goed in de gaten en kan je gratis een betrouwbaar en onafhankelijk advies geven.

Altijd handig om het vrijblijvend te laten checken!



## INFORMATIE

# Belangrijke informatie

## Notariskeuze

De keuze van de notaris is voorbehouden aan de koper, echter met de volgende restricties:

Indien de kosten die door de notaris in rekening zullen worden gebracht voor de aflossing en/of doorhaling van verkopers hypothe(e)k(en) die op het verkochte rust (en), meer dan € 250,- per hypotheek (bedrag is inclusief btw en inclusief kadastraal recht) bedragen en de kosten voor telefonische overboeking van meer dan € 25,- (bedrag is inclusief btw) bedragen dan zal de koper dit meerdere voor zijn rekening nemen.

Indien de notaris andere ongebruikelijke kosten (administratiekosten, dossierkosten, etc.) aan verkoper doorberekent, komen deze ook voor rekening van de koper. Deze bovenmatige kosten zal de notaris bij de passering van de akte direct doorberekenen aan de koper. Als de koper een notaris kiest met een standplaats die meer dan 15 kilometer van het eventuele aangekochte perceel is verwijderd, dan behoudt verkoper zich het recht voor om eventuele volmachtskosten en/of legalisatiekosten in rekening te brengen bij de koper. Koper gaat hiermee uitdrukkelijk akkoord.

## Asbestclausule

In de onroerende zaak kunnen asbesthoudende stoffen/materialen aanwezig zijn. In het geval deze worden verwijderd dienen door koper die maatregelen en voorzieningen te worden getroffen die de wetgeving voorschrijft. Koper verklaart met deze wetgeving bekend te zijn en vrijwaart verkoper voor alle aansprakelijkheid die uit de aanwezigheid in en de verwijdering van asbest uit de desbetreffende onroerende zaak kan voortvloeien.

## Ouderdomsclausule

Koper verklaart ermee bekend te zijn dat de onroerende zaak ouder is. Koper is bekend met de dienovereenkomstige lagere eisen die aan de bouwkwaliteit van de onroerende zaak gesteld mogen worden. Koper aanvaardt alle in verband met die lagere bouwkwaliteit voorzienbare of te verwachten tekortkomingen van de onroerende zaak, in het bijzonder wat betreft fundering, gevels, leidingen, lozingen, daken en eventuele installaties, ook voor zover die een tijdelijke belemmering voor het normaal gebruik van de zaak zouden kunnen zijn. Koper aanvaardt alle risico's hiervan en vrijwaart verkoper en diens makelaar van aanspraken in deze nu en in de toekomst. De koper heeft de onroerende zaak wel/niet bouwkundig laten keuren en verklaart dat de onroerende zaak de eigenschappen bezit die de koper op grond van de gesloten overeenkomst mag verwachten.

**Sijmons-Dolata** • Dorpsstraat 34 • 3481 EL Harmelen • 0348 442 004 • [thuis@sijmons-dolata.nl](mailto:thuis@sijmons-dolata.nl) • [sijmons-dolata.nl](http://sijmons-dolata.nl)

KVK 30192957 • IBAN NL14 INGB 0000 5850 66 • IBAN NL23 RABO 03675 114 95

